

## Penerapan Penghitungan Pajak dan Pencatatan serta Pelaporan Pajak Bumi dan Bangunan Apartemen X

**Matdio Siahaan**

Fakultas Ekonomi, Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, Jakarta, Indonesia

\*E-mail korespondensi : matdio.siahaan@dsn.ubharajaya.ac.id

---

### Informasi Artikel

*Draft awal: 4 Des 2017*  
*Revisi: 14 Feb 2018*  
*Diterima : 20 Feb 2018*  
*Available online: 28 Feb 2018*

Keywords: Pajak Bumi dan Bangunan, Peraturan, Perhitungan, Pencatatan dan Pelaporan

Tipe Artikel : Technical paper



Diterbitkan oleh Fakultas  
Ekonomi Universitas Islam  
Attahiriyah

---

### ABSTRACT

*The purpose of this study is about Implementation of Calculation and Recording and Reporting of Land Tax and Building X in Jakarta. The purpose of this study is to know how Land and Building Tax Calculation X, to know the process of Land Tax Listing and Building X Apartment, and to know the form of Land Tax Reporting and Building X Apartment whether it is in accordance with applicable laws and regulations. The method used is qualitative descriptive. The results of this study indicate that the calculations performed in accordance with Governor Regulation No. 77 of 2014, Value of Object Tax (NJOP) in accordance with Governor Regulation No. 263 of 2014 and tariffs in accordance with Regional Regulation No. 16 of 2011. For self-recording bank perception do the recording because Tax payers make payments through bank perception. UPPRD makes two forms of reporting, namely, monthly and annual reporting.*

Penelitian ini tentang Penerapan Perhitungan dan Pencatatan serta Pelaporan Pajak Bumi dan Bangunan Apartemen X di Jakarta. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui cara Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan Apartemen X, untuk mengetahui proses Pencatatan Pajak Bumi dan Bangunan Apartemen X, dan untuk mengetahui bentuk Pelaporan Pajak Bumi dan Bangunan Apartemen X apakah sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Metode yang digunakan adalah kualitatif deskriptif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa perhitungan yang dilakukan sesuai dengan Peraturan Gubernur Nomor 77 Tahun 2014, Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sesuai dengan Peraturan Gubernur Nomor 263 Tahun 2014 dan tarif yang sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2011. Untuk pencatatan sendiri bank persepsi yang melakukan pencatatan karena Wajib Pajak melakukan pembayaran melalui bank persepsi. UPPRD membuat 2 bentuk pelaporan yaitu, pelaporan per bulan dan pelaporan tahunan.

---

**Pedoman Sitasi :** Matdio Siahaan (2018). Penerapan Penghitungan Pajak dan Pencatatan serta Pelaporan Pajak Bumi dan Bangunan Apartemen X. *Jurnal Riset Manajemen dan Bisnis (JRMB) Fakultas Ekonomi UNIAT*, 3(1), 121- 134

## 1. Pendahuluan

Pada saat ini Indonesia mengalami perubahan yang drastis bahkan bisa dikatakan signifikan. Sehubungan dengan pertumbuhan perekonomian Indonesia yang mencapai diatas 5.1% Pada tahun 2017 ini membangkitkan gairah para Investor khususnya bidang Property, sehingga pembangunan Apartemen di Jakarta sangat pesat.

Perubahan tersebut berpengaruh pada berbagai sektor baik sektor publik maupun sektor swasta. Bagi sektor publik perubahan tersebut sangat dirasakan oleh pemerintah dengan dikeluarkannya Undang-Undang "Otonomi Daerah".

Pemerintah yang menjalankan roda perekonomian suatu Negara membutuhkan dana yang besar untuk mensejahterakan masyarakatnya. Dana yang diperlukan untuk membiayai pembiayaan tersebut bersumber dari rakyat dalam bentuk pajak. Melalui penerapan otonomi daerah, maka pemerintah daerah memiliki wewenang untuk menggali potensi daerahnya masing-masing. Maka dari itu peraturan otonomi daerah ini akan memperbesar peluang pemerintah dalam tata kelola keuangan daerah.

Pajak bumi dan bangunan adalah pajak yang dikenakan atas kepemilikan hak atas bumi dan bangunan yang nilainya diatas nilai jual objek pajak tidak kena pajak (NJOPTKP). Pajak ini akan dikenakan kepada semua masyarakat yang mempunyai kepemilikan atas tanah dan bangunan diatasnya dengan nilai jual yang cukup tinggi termasuk bangunan Apartemen.

Dalam hal ini apartemen yang akan dibahas berada di kecamatan Cakung yaitu Apartemen X yang pendataan PBB-P2 dilakukan oleh Unit Pelayanan Pajak dan Retribusi Daerah. Unit Pelayanan Pajak dan Retribusi Daerah berlokasi di Jalan Raya Penggilingan Komplek PIK yang mempunyai tugas pendataan dan pendaftaran Objek Pajak seperti PBB, BPHTB, Pajak Reklame, Pajak Air Tanah, Pajak Hotel, Pajak Restoran, Pajak Hiburan dan Parkir.

## 2. Kajian Pustaka

### 2.1. Definisi Pajak

Berikut ini disajikan beberapa definisi pajak menurut para ahli dalam buku Harjo, (2013, h 4) sebagai berikut:

1. Adriani (diterjemahkan oleh R Santoso Brotodiharjo 1991:2); "Pajak adalah iuran kepada Negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan, dengan tidak mendapatkan prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubungan dengan tugas Negara yang menyelenggarakan pemerintahan".
2. Rochmat Soemitro SH (1990:5); "Pajak adalah iuran rakyat kepada kas Negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapatkan jasa timbal balik (kontra prestasi) langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum"

### Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan

Menurut Samudra (2015:262) dalam bukunya yang berjudul *Perpajakan Indonesia* pajak bumi dan bangunan yaitu: Bumi adalah permukaan bumi serta tubuh bumi yang ada di bawahnya. Permukaan bumi meliputi tanah dan perairan. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara bertahap pada tanah dan perairan. Karena itu jalan raya, jembatan, gedung-gedung, pabrik dan sebagainya yang dilekatkan secara tetap dan utuh pada tanah dan perairan menjadi objek Pajak Bumi dan Bangunan.

### Objek Pajak PBB Pedesaan dan Perkotaan

Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2011 Pasal 3 Objek Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan adalah bumi atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan. Termasuk dalam pengertian bangunan adalah:

1. Jalan Lingkungan yang terletak dalam satu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik, dan emplasemennya yang merupakan suatu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut.
2. Jalan Tol, Kolam Renang, Pagar Mewah, Tempat Olahraga, Galangan Kapal, Dermaga, Taman Mewah, Tempat Penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak, Menara, Rumah Susun, Apartemen Strata Title.

## 2.2. Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan

Perhitungan PBB-P2 atas bangunan Strata Title diatur dalam Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 77 Tahun 2014 tanggal 23 Mei 2014, dengan perhitungan sebagai berikut:

1. Perhitungan PBB-P2 atas Bangunan Strata Title sebelum dilakukan Pertelaan:

Contoh : Rumah Susun/Apartemen "A" memiliki data objek pajak sebagai berikut:

Luas bumi (LT) = 10.000 m<sup>2</sup>

Luas bangunan (LB) = 20.000 m<sup>2</sup>

NJOP/m<sup>2</sup> bumi = Rp. 3.100.000,00

NJOP/m<sup>2</sup> bangunan = Rp. 4.200.000,00

NJOPTKP ditetapkan = Rp. 15.000.000,00

**Tabel 1. Perhitungan Besarnya PBB-P2 Terutang**

Objek Pajak	Luas m <sup>2</sup>	NJOP m <sup>2</sup>	Nilai (Rp)
Bumi	10.000	3.100.000	31.000.000.000
Bangunan	20.000	4.200.000	84.000.000.000
NJOP sebagai dasar pengenaan*			115.000.000.000
NJOPTKP			15.000.000
NJOP untuk perhitungan PBB-P2			114.985.000.000
Tarif 0,3%			
PBB-P2 terutang			344.955.000

Sumber : Peraturan Gubernur Nomor 77 Tahun (2014)

\*) Tarif sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan

2. Perhitungan PBB-P2 atas Bangunan Strata Title setelah dilakukan Pertelaan :

Contoh : Rumah Susun/Apartemen "A" pada contoh 1, dilakukan pemecahan/pertelaan per satuan unit

Data tambahan objek pajak adalah sebagai berikut:

a. Luas Banguna Efektif (LBE) yang dapat dijual = 12.500 m<sup>2</sup>

b. Luas Satuan Unit Bangunan (LUB) yang dijual = 21 m<sup>2</sup>

Perhitungan bumi bersama yang menjadi hak untuk unit satuan bangunan dengan luas 21 m<sup>2</sup> adalah:

a. Luas Bumi Bersama = 10.000 m<sup>2</sup>

b. Bagian Bumi Bersama =  $\frac{LUB \times LT}{LBE}$

$$= \frac{21 \times 10.000}{12.500}$$

$$= 17 \text{ m}^2$$

Perhitungan bangunan bersama yang menjadi hak untuk satuan unit bangunan dengan luas 21 m<sup>2</sup> adalah:

$$\begin{aligned} \text{a. Luas Bangunan Bersama} &= \text{LB} - \text{LBE} \\ &= 20.000 \text{ m}^2 - 12.500 \text{ m}^2 \\ &= 7.500 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{b. Bagian Bangunan Bersama} &= \frac{\text{LUB} \times \text{LBB}}{\text{LBE}} \\ &= \frac{21 \times 7.500}{12.500} \\ &= 13 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Perhitungan besarnya PBB-P2 terutang untuk satuan unit bangunan dengan luas 21 m<sup>2</sup> adalah sebagai berikut:

**Tabel 2. Perhitungan PBB-P2 Terutang Satuan Unit**

Objek Pajak	Luas m <sup>2</sup>	NJOP m <sup>2</sup>	Nilai (Rp)
Bangunan per unit	21	4.200.000	88.200.000
Bumi bersama	17	3.100.000	52.700.000
Bangunan bersama	13	4.200.000	54.600.000
NJOP sebagai dasar pengenaan			195.500.000
NJOPTKP			15.000.000
NJOP untuk perhitungan PBB-P2			180.500.000
Tarif*	0,01 %		
PBB-P2 terutang			18.050

Sumber : Peraturan Gubernur Nomor 77 Tahun (2014)

\*) tarif sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan

## 2. Tarif PBB Perdesaan dan Perkotaan

Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan tarif PBB-P2 ditetapkan sebagai berikut:

- Tarif 0,01% untuk NJOP tanah atau bangunan kurang dari Rp. 200.000.000;
- Tarif 0,1% untuk NJOP tanah atau bangunan Rp. 200.000.000; sampai Rp. 2.000.000.000;
- Tarif 0,2% untuk NJOP tanah atau bangunan Rp.2.000.000.000 sampai 10.000.000.000;
- Tarif 0,3% untuk NJOP tanah atau bangunan lebih dari Rp. 10.000.000.000;

## 3. Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP)

Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) ditetapkan sebesar Rp. 15.000.000; untuk setiap Wajib Pajak, hal ini sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2011.

## 2.3. Pencatatan Pajak Bumi Dan Bangunan

Menurut Samudra (2015, h 268) dalam bukunya yang berjudul Perpajakan Indonesia pencatatan Pajak Bumi dan Bangunan dilakukan sebagai berikut :

- Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP). Pendataan PBB Perdesaan dan perkotaan dilakukan dengan menggunakan SPOP. SPOP harus diisi dengan jelas, benar, dan lengkap serta ditanda-tangani disampaikan kepada kepala daerah yang wilayah kerjanya meliputi

letak objek pajak, selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) kerja setelah tanggal diterimanya SPOP oleh subjek pajak. Berdasarkan SPOP kepala daerah menerbitkan SPPT dan Kepala daerah mengeluarkan SKPD dalam hal-hal sebagai berikut :

- SPOP tidak disampaikan dan setelah wajib pajak ditegur secara tertulis oleh kepala daerah sebagaimana ditentukan dalam Surat Teguran.
- Berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah terutang lebih besar dari jumlah pajak yang dihitung berdasarkan SPOP yang disampaikan oleh wajib pajak.
- Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) diterbitkan oleh pemerintah daerah setiap tahun fiskal pada setiap objek pajak. Surat pemberitahuan pajak terutang dapat diterbitkan berdasarkan Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) yang diterima oleh subjek pajak atau berdasarkan data yang ada di kantor pajak.

## 2. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT)

Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) diterbitkan oleh pemerintah daerah setiap tahun fiskal pada setiap objek pajak. Surat pemberitahuan pajak terutang (SPPT) dapat diterbitkan berdasarkan Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) yang diterima oleh subjek pajak atau berdasarkan data yang ada di kantor pajak. Subjek pajak yang diberikan SPOP atau yang diwajibkan mengambil SPOP adalah subjek pajak yang data objeknya telah berubah atau objek pajaknya belum pernah terdaftar. Bagi subjek pajak yang objek pajaknya telah terdaftar di kantor pajak dapat langsung menerima SPPT karena datanya sudah ada pada kantor pajak yang bersangkutan. Surat pemberitahuan pajak terutang akan disampaikan kepada wajib pajak setiap awal tahun takwin. Penyampaian itu dapat dikirim melalui Kantor Pos dan Giro, langsung diserahkan kepada wajib pajak bersangkutan baik oleh petugas pajak ataupun oleh aparat pemerintah daerah. Surat pemberitahuan pajak terutang itu selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak diterimanya SPPT harus sudah dilunasi oleh wajib pajak. Pada saat jatuh tempo pembayaran, pajak terutang yang tidak dibayar atau kurang bayar akan dikenakan denda administrasi sebesar 2% (dua persen) sebulan, dihitung dari saat tempo sampai dengan hari pembayaran. Pengenaan denda administrasi dibatasi jangka waktu 24 (dua puluh empat) bulan dan bagian dari bulan dihitung penuh satu bulan.

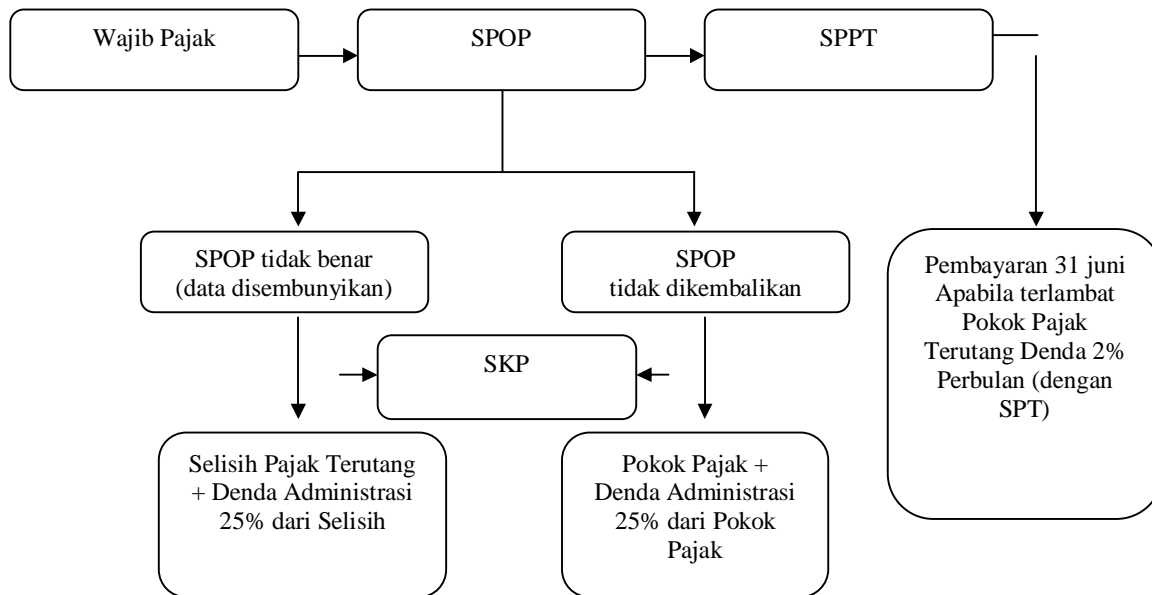
## 3. Surat Ketetapan Pajak (SKP)

Untuk mengeluarkan Surat Ketetapan Pajak (SKP), daerah dapat menerbitkan untuk kasus-kasus tertentu, misalnya wajib pajak berdasarkan hasil penelitian tidak memenuhi kewajiban formal dan kewajiban material. Dikeluarkannya Surat Ketetapan Pajak oleh Pemda dapat menyangkut atas dua hal yaitu:

- Apabila Surat Pemberitahuan Objek Pajak tidak disampaikan dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sejak diterima oleh wajib pajak dan setelah ditegur secara tertulis ternyata tidak juga membayar yang telah ditentukan dalam surat teguran tersebut.
- Apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah pajak yang terutang lebih besar dari jumlah pajak yang dihitung berdasarkan SPOP yang disampaikan oleh wajib pajak.

## Pelaporan

Pengertian pelaporan menurut siagina, 2003 adalah catatan yang memberikan informasi tentang kegiatan tertentu dan hasilnya disampaikan ke pihak yang berwenang atau berkaitan dengan kegiatan tertentu.



**Gambar 1. Model Konseptual**

### 3. Metode Penelitian

#### Desain Penelitian

Menurut Suwarjeni (2014:11), desain penelitian adalah suatu rencana tentang bagaimana mengumpulkan dan mengolah data agar penelitian yang diharapkan dapat tercapai. Berdasarkan karakteristik masalah, penelitian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif dengan metode deskriptif. Kualitatif deskriptif yaitu penelitian yang dilakukan untuk mengetahui nilai masing-masing variabel, baik satu variabel atau lebih sifatnya idenpendent tanpa membuat hubungan maupun perbandingan dengan variable lain. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder yang digunakan berupa data perhitungan Apartemen X, pencatatan PBB Apartemen X dan pelaporan PBB atas Apartemen X selain itu data yang didapatkan melalui wawancara dengan pegawai atau staf dan observasi/pengamatan langsung terhadap kejadian yang terjadi serta mendokumentasikan hal-hal pendukung yang diperlukan.

#### Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder merupakan data yang diperoleh berupa dokumentasi data perhitungan, pencatatan dan pelaporan pajak bumi dan bangunan atas Apartemen X. Selain itu penulis melakukan metode tinjauan kepustakaan dengan cara membaca buku-buku, mencari arsip ataupun dokumen untuk refrensi serta mengakses *website* yang ada hubungannya dengan masalah penelitian.

#### Metode Analisis data

Setelah memperoleh data baik data sekunder, penulis mengolah data tersebut dengan metode analisis data. Teknik analisis data yang akan digunakan sesuai dengan masalah yang akan dibahas dalam penelitian. Metode penelitian yang sangat sesuai dengan penelitian ini adalah metode deskriptif dalam bentuk studi kasus. Metode tersebut menggambarkan keadaan yang sebenarnya tentang objek yang akan diteliti, menurut keadaan yang sebenarnya saat penelitian berlangsung.

Kemudian data tersebut dianalisis dan diinterpretasikan serta dibantu dengan keterangan tambahan yang dapat mendukung penelitian.

Alasan peneliti memilih metode analisis deskriptif adalah karena jika kita ingin meneliti satu atau dua aspek dari suatu hal yang sudah terpetakan secara umum dan luas, maka peneliti tersebut masuk ke area yang lebih mendalam secara eksploratif. Penelitian ini dilakukan bukan untuk mencari hubungan antara variable, akan tetapi penelitian ini dilakukan untuk menggali, menemukan, menjelaskan dan memaparkan tentang objek penelitian yakni Perhitungan Pajak, Pelaporan serta Pencatatan Pajak Bumi dan Bangunan Apartemen X.

## 4. Hasil Penelitian dan Pembahasan

### 4.1. Hasil Penelitian

Pajak bumi dan bangunan adalah pajak yang dikenakan atas kepemilikan hak atas bumi dan bangunan yang nilainya diatas nilai jual objek tidak kena pajak (NJOPTKP). Pajak ini dikenakan kepada semua masyarakat yang mempunyai kepemilikan atas tanah dan bangunan diatasnya dengan nilai jual yang cukup tinggi. Dalam Undang-Undang Tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), yakni Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 serta Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 16 Tahun 2011, khususnya mengenai pembayaran pajak ditentukan berdasarkan waktu yang dihitung sejak saat diterimanya SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang) ataupun SKP (Surat Ketetapan Pajak) kepada wajib pajak.

### Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan

UPPRD melakukan pemungutan PBB Apartemen di wilayah Kecamatan Cakung, diantaranya adalah Apartemen X. Apartemen X1, di Jakarta dengan luas tanah 7.022 m<sup>2</sup>, jumlah bangunan 2 tower, memiliki 6 lantai dengan 520 hunian dan 65 usaha, luas bangunan seluruhnya 31.857 m<sup>2</sup>, luas unit bersama 12.741 m<sup>2</sup> dan luas bangunan yang dapat dijual 19.116 m<sup>2</sup>. Apartemen X2 dengan luas tanah 16.373 m<sup>2</sup>, memiliki 20 lantai dengan 2.380 hunian, luas bangunan seluruhnya 85.742 m<sup>2</sup>, luas bangunan yang dapat dijual 61.949 m<sup>2</sup>, dan jumlah bangunan bersama 23.793 m<sup>2</sup>, selain itu Apartemen X2 dengan jumlah 6 tower dengan nama tower sebagai berikut: Grey Tower (28 lantai), Yellow Tower (23 lantai), Green Tower (23 lantai), Orange Tower (23 lantai), Ruby Tower (28 lantai), Tosca Tower (23 lantai).

Perhitungan PBB Apartemen harus mengetahui perhitungan bumi bersama, bangunan bersama, NJOP dan tarif. Dalam perhitungan PBB Apartemen diatur dalam Peraturan Gubernur Nomor 77 Tahun 2014 sebagai berikut :

1. Luas Bumi Bersama : 
$$\frac{LUB \times LT}{LBE}$$
2. Luas Bangunan Bersama : 
$$\frac{LUB \times LBB}{LBE}$$

Keterangan :

LUB : adalah luas tipe bangunan

LT : adalah luas keseluruhan tanah apartemen

LBE : adalah luas bangunan yang dapat dijual dalam satu apartemen

LBB : adalah luas bangunan yang dapat dipakai bersama dalam satu apartemen

3. Untuk penetapan NJOP disesuaikan berdasarkan Peraturan Gubernur Nomor 263 Tahun 2014.
4. Untuk menetapkan tarif PBB disesuaikan berdasarkan Peraturan Gubernur Nomor 16 Tahun 2011.

Berikut adalah contoh perhitungan Apatemen X1

Tabel 3. Contoh Perhitungan PBB APT X1 dengan tipe bangunan 23

	Luas (m <sup>2</sup> )	Kelas	NJOP Per M <sup>2</sup>	Total NJOP
Bumi	0	XXX	0	
Bangunan	23	35	4.200.000	96.600.000
Bumi*	13	140	4.723.000	61.399.000
Bangunan*	12	35	4.200.000	50.400.000
Jumlah NJOP Bumi				61.399.000
Jumlah NJOP Bangunan				147.000.000
NJOP Sebagai Dasar Pengenaan PBB				208.399.000
BTKP/NJOPTKP				0
Pajak Bumi dan Bangunan Terhutang X 0,1%				208.399
Faktor Pengurang				0
Pajak Bumi dan Bangunan Yang Masih Harus Dibayar				208.399

Sumber: Data sudah diolah, perhitungan pajak bumi dan bangunan APT X1

Dari data diatas yang sudah diolah, penulis dapat menjelaskan sebagai berikut:

- Bangunan

Bangunan Unit = 23

Bangunan bersama = ?

- Tanah

Tanah Unit = 0

Tanah Bersama = ?

Luas Tanah = 7.022 m<sup>2</sup>

Luas Bangunan = 19.116 m<sup>2</sup>

$$\begin{array}{r} \text{Luas Unit} \\ \hline = 12.741 \text{ m}^2 - \\ \hline 6.814 \text{ m}^2 \end{array}$$

Perhitungan Bumi bersama yang menjadi hak untuk unit satuan bangunan dengan luas 23 m<sup>2</sup> adalah

- Luas bersama = 7.022 m<sup>2</sup>
- Bagian Bumi Bersama  $\frac{23}{12,741} \times 7.022$   
= 13 m<sup>2</sup>

Perhitungan bangunan bersama yang menjadi hak untuk satuan unit bangunan dengan luas 23 m<sup>2</sup>

$$\begin{array}{r} \text{adalah } 23 \times 6,814 = 12 \text{ m}^2 \\ \hline 12,741 \end{array}$$

Tabel 4. Contoh Perhitungan PBB APT X1 dengan tipe bangunan 27

	Luas (m <sup>2</sup> )	Kelas	NJOP Per M <sup>2</sup>	Total NJOP
Bumi	0	XXX	0	0
Bangunan	27	035	4.200.000	113.400.000
Bumi*	15	140	4.723.000	70.845.000
Bangunan*	14	035	4.200.000	58.800.000
Jumlah NJOP Bumi				70.845.000



Jumlah NJOP Bangunan	172.200.000
NJOP Sebagai Dasar Pengenaan PBB	243.045.000
BTKP/NJOPTKP	0
Pajak Bumi dan Bangunan Terhutang X 0,1%	243.045
Faktor Pengurang	0
Pajak Bumi dan Bangunan Yang Masih Harus Dibayar	243.045

Sumber : Data sudah diolah, perhitungan pajak bumi dan bangunan APT X1

Dari data diatas yang sudah diolah, penulis dapat menjelaskan sebagai berikut:

Apartemen APT X1 dengan tipe bangunan 27

- Bangunan

Bangunan Unit = 27

Bangunan bersama = ?

- Tanah

Tanah Unit = 0

Tanah Bersama = ?

Luas Tanah = 7.022 m<sup>2</sup>

Luas Bangunan = 19.116 m<sup>2</sup>

Luas Unit =  $\frac{12.741 \text{ m}^2}{27} = 471,88 \text{ m}^2$

Perhitungan Bumi bersama yang menjadi hak untuk unit satuan bangunan dengan luas 27 m<sup>2</sup> adalah

- Luas bersama = 7.022 m<sup>2</sup>
- Bagian Bumi Bersama 27  $\times \frac{7.022}{12,741} = 15 \text{ m}^2$

Perhitungan bangunan bersama yang menjadi hak untuk satuan unit bangunan dengan luas 23 m<sup>2</sup> adalah  $\frac{27 \times 6,814}{12,741} = 14 \text{ m}^2$

**Tabel 5. Contoh Perhitungan PBB Apartemen X dengan tipe bangunan 7 m<sup>2</sup>**

	Luas (m <sup>2</sup> )	Kelas	NJOP Per M <sup>2</sup>	Total NJOP
Bumi	0	XXX	0	0
Bangunan	7	035	4.200.00	29.400.000
Bumi*	4	140	4.723.000	18.892.000
Bangunan*	4	035	4.200.000	16.800.000
Jumlah NJOP Bumi				18.892.000
Jumlah NJOP Bangunan				46.200.000
NJOP Sebagai Dasar Pengenaan PBB				65.092.000
BTKP/NJOPTKP				0

Pajak Bumi dan Bangunan Terhutang X 0.1 %	6.509
Faktor Pengurang	0
Pajak Bumi dan Bangunan Yang Masih Harus Dibayar	6.509

Sumber : Data sudah diolah, perhitungan pajak bumi dan bangunan APT X1

Dari data diatas yang sudah diolah, penulis dapat menjelaskan sebagai berikut:

Apartemen APT X1 dengan tipe bangunan 7 m<sup>2</sup>

- Bangunan

Bangunan Unit = 7

Bangunan bersama = ?

- Tanah

Tanah Unit = 0

Tanah Bersama = ?

Luas Tanah = 7.022 m<sup>2</sup>

Luas Bangunan = 19.116 m<sup>2</sup>

Luas Unit =  $\frac{12.741 \text{ m}^2}{6.814 \text{ m}^2}$

Perhitungan Bumi bersama yang menjadi hak untuk unit satuan bangunan dengan luas 27 m<sup>2</sup> adalah

- Luas bersama = 7.022 m<sup>2</sup>
- Bagian Bumi Bersama  $7 \times 7.022$   
 $\frac{12,741}{12,741}$   
 = 4 m<sup>2</sup>

Perhitungan bangunan bersama yang menjadi hak untuk satuan unit bangunan dengan luas 23 m<sup>2</sup> adalah  $7 \times 6,814 = 4 \text{ m}^2$   
 $\frac{12,741}{12,741}$

**Tabel 6. Contoh Perhitungan PBB Apartemen X2 dengan tipe bangunan 29 m<sup>2</sup>**

	Luas (m <sup>2</sup> ) Kelas		NJOP Per m <sup>2</sup>	Total NJOP
Bumi	0	XXX	0	0
Bangunan	29	032	6.225.000	180.525.000
Bumi*	8	134	6.343.000	50.744.000
Bangunan*	12	032	6.225.000	74.700.000
Jumlah NJOP Bumi				50.744.000
Jumlah NJOP Bangunan				255.225.000
NJOP Sebagai Dasar Pengenaan PBB				305.969.000
BTKP/NJOPTKP				0
Pajak Bumi dan Bangunan Terhutang X 0,1 %				305.969
Faktor Pengurang				0
Pajak Bumi dan Bangunan Yang Masih Harus Dibayar				0

Sumber : Data sudah diolah, perhitungan pajak bumi dan bangunan Apartemen X2

Dari data diatas yang sudah diolah, penulis dapat menjelaskan sebagai berikut:  
APARTEMEN X2 dengan tipe bangunan 29 m<sup>2</sup>

- Bangunan

Bangunan Unit = 29

Bangunan bersama = ?

- Tanah

Tanah Unit = 0

Tanah Bersama = ?

Luas Tanah = 16.373 m<sup>2</sup>

Luas Bangunan = 85.742 m<sup>2</sup>

Luas Unit =  $\frac{61.949 \text{ m}^2}{23.793 \text{ m}^2}$

Perhitungan Bumi bersama yang menjadi hak untuk unit satuan bangunan dengan luas 27 m<sup>2</sup> adalah

- Luas bersama = 16.373 m<sup>2</sup>
- Bagian Bumi Bersama =  $29 \times 16.373 \text{ m}^2$

$$\frac{61.949 \text{ m}^2}{23.793 \text{ m}^2} = 8 \text{ m}^2$$

Perhitungan Bangunan bersama yang menjadi hak untuk satuan unit bangunan dengan luas 23 m<sup>2</sup> adalah =  $29 \times 23.793 \text{ m}^2$

$$\frac{61.949 \text{ m}^2}{23.793 \text{ m}^2} = 12 \text{ m}^2$$

### Pencatatan Pajak Bumi dan Bangunan

Pada tanggal 1 Januari tahun berjalan dilakukan penetapan berdasarkan SPOP yang telah diterbitkan, Unit Pelayanan Pajak dan Retribusi Daerah menerbitkan SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang) untuk wajib pajak yang di bagikan pada setiap kecamatan dan disalurkan kembali kepada setiap kelurahan. Setelah sampai dikelurahan dibagikan kepada wajib pajak. Wajib pajak diberikan waktu selama 3 bulan untuk memeriksa apakah SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang) sudah sesuai dengan Undang-Undang yang berlaku. Pada tanggal 31 Agustus tahun berjalan adalah jatuh tempo pembayaran Pajak bumi dan Bangunan. Apabila SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang) sudah sesuai dengan kenyataan dan Undang-Undang yang berlaku maka wajib pajak dapat membayarkan pajak bumi dan bangunan mereka ke bank persepsi (Bank DKI, BCA, Mandiri, BRI, BNI, Danamon, CIMB Niaga, MNC Bank, BTN, BJB, BII, BRI Syariah, dan POS Indonesia). Apabila sampai 31 Agustus tahun berjalan tidak melakukan pembayaran pajak maka pajak bumi dan bangunan akan dikenakan denda sebesar 2% perbulan dengan batas maksimal 24 bulan atau 48%.

### Pelaporan Pajak Bumi dan Bangunan

Setelah melakukan pembayaran ke bank persepsi maka secara langsung pembayaran tersebut masuk dalam buku kas daerah dan langsung dapat dilihat oleh gubernur melalui rekening yang sudah tersedia dari bank. UPPRD melakukan pelaporan kepada BPRD per tanggal 1 awal bulan dan tutup buku di 31 desember tahun berjalan. UPPRD memberikan pelaporan tentang penerimaan

daerah berupa PBB, BPHTB, Pajak Reklame dan Pajak Air Tanah (PAT) kepada BPRD untuk dilaporkan kembali kepada Gubernur DKI Jakarta.

#### **4.2. Pembahasan**

Semakin sempitnya lahan untuk dijadikan rumah karena semakin meningkatnya tempat usaha atau gedung perkantoran dan dorongan kehidupan untuk memiliki tempat tinggal, kebanyakan orang memilih tempat tinggal yang nyaman, aman dan dekat dengan tempat kerja. Salah satu tempat pemilihan tempat tinggal adalah apartemen. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia apartemen adalah tempat tinggal yang terdiri atas kamar duduk, kamar tidur, kamar mandi, dapur, dll yang berada pada 1 lantai bangunan bertingkat. Atau bangunan bertingkat, terbagi dalam beberapa tempat, selain untuk ditempati apartemen juga dapat disewakan. Pemilihan apartemen yang beragam dengan lokasi yang sangat strategis menjadikan apartemen menjadi tempat hunian yang banyak diminati oleh masyarakat. Apartemen umumnya tidak berbeda dengan rumah yang lain karena apartemen dikenakan pajak bumi dan bangunan atas kepemilikannya. Hal tersebut tertuang dalam Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2011 tentang Objek Pajak Bumi dan Bangunan PBB-P2. Menurut Samudra, A (2015, h 262) dalam bukunya *Perpajakan Indonesia* bumi adalah permukaan bumi serta tubuh bumi yang ada dibawahnya, permukaan bumi meliputi tanah dan perairan sedangkan bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara bertahap pada tanah atau perairan.

Dalam hal ini perhitungan pajak bumi dan bangunan dilakukan oleh Unit Pelayanan Pajak dan Retribusi Daerah. Unit Pelayanan Pajak dan Retribusi Daerah (UPPRD) adalah pelayanan perpajakan yang mempunyai tugas pendataan dan pendaftaran objek pajak. UPPRD melakukan perhitungan sesuai dengan Peraturan Gubernur Nomor 77 Tahun 2014, menetapkan NJOP sesuai dengan Peraturan Gubernur Nomor 263 Tahun 2014 dan menyesuaikan tarif yang berlaku sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2011. Berikut adalah hasil penelitian tentang perhitungan, pencatatan, dan pelaporan Pajak Bumi dan Bangunan Apartemen Delta Cakung dan Sentra Timur.

#### **Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan**

Dalam melakukan perhitungan pajak bumi dan bangunan UPPRD menggunakan sistem *official assessment* atau pemerintah yang menghitung jumlah pajak yang terutang yang termasuk menjadi objek pajak bumi dan bangunan. UPPRD sudah melakukan perhitungan sesuai dengan Peraturan Gubernur Nomor 77 Tahun 2014 terbukti dengan perhitungan yang telah dilakukan sebelumnya dan disamakan dengan Nomor Objek Pajak adalah sama, penetapan NJOP yang sesuai dengan kelas dan pengelompokkan nilai jual bumi yang tertuang dalam Peraturan Gubernur Nomor 263 Tahun 2014, dan penetapan tarif yang sesuai dengan NJOP sebagai Dasar Pengenaan PBB yang telah dijabarkan diatas. Perhitungan yang tepat dan sesuai dengan peraturan yang ada akan menjadikan peningkatan penerimaan PBB Daerah dan dapat digunakan untuk pembangunan daerah tersebut. Karena sesuai dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 bahwa pajak daerah dan retribusi daerah PBB-P2 menjadi pajak daerah. Semakin tinggi penerimaan pajak daerah maka semakin tinggi tingkat pembangunan daerah tersebut.

#### **Pencatatan Pajak Bumi dan Bangunan**

UPPRD melakukan pencatatan setelah mengeluarkan SPPT sebagai catatan piutang, yang diharapkan SPPT yang dikeluarkan dapat dibayarkan seluruhnya oleh Wajib Pajak dan menjadi penerimaan PBB, atau UPPRD melakukan pencatatan dengan metode *accrual basic*. Pencatatan dilakukan baik yang belum dibayarkan dan yang sudah dibayarkan pajak terutang oleh Wajib Pajak sebagai bentuk target dan realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan apartemen. Pencatatan pajak bumi dan bangunan dilakukan sebanyak 2 jenis pencatatan yaitu pencatatan perbulan dan pertahun. Dalam pencatatan ini, pencatatan dilakukan oleh bank persepsi atas penerimaan pembayaran PBB terhutang, karna Wajib Pajak membayarkan PBB melalui bank tersebut dan pencatatan dapat dilihat langsung oleh UPPRD dan BPRD atas pembayaran Wajib Pajak yang telah membayarkan PBB terhutang melalui sistem yang ada.

Walaupun pencatatan sudah dilakukan oleh bank tersebut namun UPPRD tetap membuat pencatatan rekapitulasi yang terjadi, karena untuk mempermudah BPRD mengetahui jumlah SPPT yang telah dibayarkan. Dengan adanya pencatatan yang dilakukan oleh UPPRD maka dapat

mengelompokkan Wajib Pajak perkecamatan, selain mengurangi resiko kesalahan pencatatan yang terjadi di bank tersebut, dan membantu BPRD melihat realisasi penerimaan pajak perkecamatan.

#### **Pelaporan Pajak Bumi dan Bangunan**

Setelah wajib pajak membayarkan pajak bumi dan bangunan ke bank persepsi maka secara langsung laporan pajak bumi dan bangunan dapat dilihat BPRD dan Gubernur karena pembayaran pajak bumi dan bangunan mempunyai rekening tersendiri yang dapat diakses oleh BPRD dan Gubernur namun demikian UPPRD tetap melakukan pelaporan atas Wajib Pajak yang sudah membayar pajak bumi dan bangunan. UPPRD membuat pelaporan dengan 2 jenis pelaporan yaitu pelaporan bulanan dan pelaporan pertahun. Laporan bulanan dibuatkan setiap awal bulanan dan laporan tahunan pada 31 Desember tahun berjalan.

Bentuk laporan yang dibuat berupa data perkecamatan yang sudah membayarkan pajak terutang mereka dilengkapi dengan target dan realisasi penerimaan perbulan dan pertahun sesuai dengan data penerimaan yang diperoleh di bank persepsi. Pelaporan ini sangat membantu untuk melihat realisasi penerimaan dari target yang ingin dicapai setiap bulan dan setiap tahunnya, agar potensi penerimaan pajak semakin besar selain itu memudahkan BPRD dalam mengetahui PBB yang diterima di bank dengan bentuk pelaporan yang ada dan sebagai bentuk pertanggung jawaban dari setiap kegiatan yang dilakukan oleh UPPRD.

### **5. Keterbatasan dan Agenda Penelitian Mendatang**

Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta diharapkan dapat bertindak cepat dalam pelaksanaan untuk membentuk tim penilai agar dapat terdata dengan baik, karena banyak potensi penerimaan pajak yang terlewatkan karena pemutakhiran data yang belum terdata oleh kantor UPPRD. Maka dari itu tim penilai pajak dari UPPRD dapat melakukan pendataan langsung kelapangan agar target Pajak dapat terpenuhi bahkan bisa melebihi target Pajak.

Perlu adanya sosialisasi kepada Wajib Pajak tentang Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan agar penerimaan pajak dapat meningkat setiap tahunnya. Untuk Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta, agar berkesinambungan melakukan upaya penagihan pajak untuk membiayai pembangunan.

### **6. Kesimpulan**

Dari penelitian dan pembahasan tentang Perhitungan, Pencatatan serta Pelaporan PBB atas Apartemen X, dapat disimpulkan sebagai berikut:

#### **Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan**

Dalam melakukan perhitungan memerlukan tiga tahapan yaitu, perhitungan sesuai dengan Peraturan Gubernur Nomor 77 Tahun 2014, penetapan NJOP sesuai dengan Peraturan Gubernur Nomor 263 tahun 2014, dan tarif sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2011. Pemerintah menggunakan sistem *official Assesment* untuk melakukan pemungutan pajak atau pemerintah yang menghitung pajak PBB terutang. Dalam hal perhitungan pajak serta pencatatan dan pelaporan bumi dan bangunan atas Apartemen X1,X2 adalah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pencatatan pajak bumi dan bangunan dilakukan oleh bank persepsi. UPPRD tidak melakukan pencatatan pajak bumi dan bangunan karena pembayaran atas PBB dilakukan melalui bank. Pencatatan dan penerimaan pendapatan langsung dapat di lihat oleh pihak terkait dalam hal ini UPPRD dan BPRD melalui rekening yang terhubung dengan sistem. Apartemen X1,X2 sudah cukup baik dalam membayarkan PBB terbukti dengan pencatatan yang dilakukan di bank persepsi yang menunjukkan Wajib Pajak Apartemen X1,X2 sudah taat dalam melaksanakan kewajibannya dalam pembayaran PBB.

#### **Pelaporan Pajak Bumi dan Bangunan**

Dari data yang diperoleh dan sudah diolah diatas menunjukkan bahwa penerimaan pajak bumi dan bangunan atas Apartemen X1,X2 sudah cukup optimal dan sesuai dengan target. Sesuai dengan pencatatan yang dilakukan oleh bank persepsi dan direkapitulasi oleh UPPRD atas SPPT yang

sudah dibayarkan. Peran masyarakat dalam membayarkan pajak sangat penting dan berkontribusi besar dalam upaya pembangunan daerah

### Daftar Pustaka

- [Bprd.go.id](http://bprd.jakarta.go.id/kantor-baru-pelayanan-an-uppd-cakung/). *Kantor baru pelayanan UPPD Cakung*. <http://bprd.jakarta.go.id/kantor-baru-pelayanan-an-uppd-cakung/> diakses pada 15 juli 2017 07:34
- Dewi, M.S. dan Aryani, W. ( 2011). *Kebijakan PPN atas Jasa Pengelolaan Gedung Diselenggarakan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Strata Title: Studi Kasus Pada Apartemen LR*. Jakarta Barat. Binus Business Review, 2(1).602-617.
- [Dpp.jakarta.go.id](http://dpp.jakarta.go.id/wp-content/uploads/downloads/2016/01/PERGUB-NOMOR-263-TAHUN-2015-TTG-KLASIFIKASI-DAN-PENETAPA-NJOP-SBG-DPPBB-1.pdf). *klasifikasi penetapan NJOP* <http://dpp.jakarta.go.id/wp-content/uploads/downloads/2016/01/PERGUB-NOMOR-263-TAHUN-2015-TTG-KLASIFIKASI-DAN-PENETAPA-NJOP-SBG-DPPBB-1.pdf>, diakses pada 8 Juli 2017 09:30
- Formasi.com. *Peraturan Daerah Provinsi Khusus Ibukota Jakarta*. <http://formasi.com/file/PERDA16T2011.pdf>, diakses pada 8 Juli 2017 10:30
- Harjo, D. (2013). *Perpajakan Indonesia*. Jakarta : Mitra Wacana Media.
- KBBI, Apartemen (Kamus Besar Bahasa Indonesia). <http://kbbi.web.id/apartemen>, diakses pada 22 juli 2017 17:54
- Mardiasmo. (2009). *Perpajakan Edisi Revisi 2009*. Yogyakarta : CV Andi Offset.
- Mardiasmo. (2015). *Perpajakan Edisi Revisi*. Yogyakarta. Andi Offset.
- Patara, W dan Tinangon, J.J. (2016). *Analisis Kontribusi, Efektivitas dan Perhitungan PBB-P2 Berdasarkan NJOP pada Dinas Pengelola Keuangan Pendapatan dan Aset Kabupaten, Minahasa Selatan*. Manado. Jurnal Emba 4(1). 763-771.
- [Perumnas.co.id](http://www.perumnas.co.id/download/prodhukum/vergub/77%20TAHUN%2014%20TATA%20CARA%20PERHITUNGAN%20PAJAK%20BUMI%20DAN%20BANGUNAN%20PERDESAAN%20DAN%20PERKOTAAN%20ATAS%20RUMAH%20SUSUN%20DAN%20APARTEMEN%20STRATA%20TITLE.pdf). <http://www.perumnas.co.id/download/prodhukum/vergub/77%20TAHUN%2014%20TATA%20CARA%20PERHITUNGAN%20PAJAK%20BUMI%20DAN%20BANGUNAN%20PERDESAAN%20DAN%20PERKOTAAN%20ATAS%20RUMAH%20SUSUN%20DAN%20APARTEMEN%20STRATA%20TITLE.pdf>, diakses pada 8 Juli 2017 08:34
- Samudra, 2015. *Perpajakan Di Indonesia. (Keuangan, Pajak dan Retribusi Daerah)*. Jakarta. PT Radja Grafindo Persada.
- Sujarweni W. V. (2014). *Metodologi Penelitian*. Yogyakarta. Pustakabaru press.
- Surendro, N. ( 2016). *Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Bagi Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Sidoarjo*. Sidoarjo. JKMP (ISSN. 2338-445X), 4(1). 33-46.